

Gemeinde Bengerstorf

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

für den

Ortsteil Groß Bengerstorf

Begründung

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Bengerstorf:

Planungsbüro Sommer GmbH

Elbstraße 26 a, 21481 Lauenburg/ Elbe

Tel.: 04153/598705; Fax: 04153/559122

Tel.: 038847/50477; Fax: 038847/50422

e-mail: sommerplan@t-online.de

27.11. 2007

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Veranlassung und Aufgabenstellung	01
2. Städtebauliches Konzept	01
3. Angaben zu den Änderungen bezogen auf die aufzuhebende Abrundungssatzung aus dem Jahre 1998	02
4. Beschreibung der nach § 34 (4) Nr. 3 einbezogenen Grundstücke	03
5. Ausgleichsmaßnahmen für die gemäß § 34 (4) Nr. 3 ergänzten Flächen	03
6. Art der Bebauung – Maß der baulichen Nutzung	04
7. Hinweise	04

Begründung

1. Veranlassung und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Bengerstorf hat sich entschlossen, die Satzung zur Ortsentwicklung des Ortsteils Groß Bengerstorf neu aufzustellen und für den Ortsteil eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 zu erlassen.

Die Abrundungssatzung, die am 13.02.1998 rechtskräftig geworden ist, wird aufgehoben. Die Gemeinde hat vor einer Entscheidung, ob eine Satzungsänderung oder Neuaufstellung mit der Konsequenz, die rechtsgültige Satzung aufzuheben, durchgeführt werden soll, alle Grundstückseigentümer angeschrieben und über die Planungsabsichten der Gemeinde informiert. Die Grundstückseigentümer wurden frühzeitig um die Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten. Es wurden mehrfach Gespräche geführt. Die Mehrheit der Bürger und Grundstückseigentümer war mit den beabsichtigten Änderungen einverstanden. Um mögliche Schadensersatzforderungen an die Gemeinde zu vermeiden, wurden die Ergänzungsflächen auf den Flurstücken 5/2 und 6 (Flur 2) in den Geltungsbereich dieser neuen Satzung übernommen. Die Ergänzungsflächen auf dem Flurstück 86/3 (Flur 2) wird auf Antrag der Grundstückseigentümer nicht mehr in den Geltungsbereich aufgenommen, da dieses Flurstück keiner Bebauung zugeführt werden soll. Die in der Abrundungssatzung aus dem Jahre 1998 einbezogenen Flurstücke 13/2, 18/1 und 18/2 (alle Flur 2) und 32 (Flur 2) werden ebenfalls wieder in den Geltungsbereich einbezogen und sind nach aktueller Rechtslage als Flächen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB zu ergänzen. Der Geltungsbereich der neuen Satzung wird für die Klarstellungsflächen konsequent auf die vorhandenen und tatsächlich bebauten Grundstückstiefen beschränkt. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Bengerstorf entschieden, zur Sicherung einer nachhaltigen Ortsentwicklung eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung auf der Basis der aktuellen Rechtsgrundlage des BauGB und der Basis aktualisierter Flurkarten neu aufzustellen und die rechtsgültige Abrundungssatzung vom 13.02.1998 aufzuheben. Die Geltungsbereiche der Satzungen sind nicht deckungsgleich.

Mit Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB wird für den Ortsteil Groß Bengerstorf

- keine Zulässigkeit von UVP- pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG (Gesetz zur Durchführung von Umweltverträglichkeitsprüfungen) oder nach Landesrecht begründet und
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH – Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten.

Damit ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Ziel der Neuaufstellung ist die Sicherung einer kompakteren Entwicklung der Ortslage. Städtebauliches Ziel ist die Stärkung der Binnenentwicklung und die Konzentration der innerörtlichen Bebauung „Zölkower Weg“ (ehemals Am Stützpunkt) und am Beckendorfer Weg.

2. Städtebauliches Konzept

Die jüngere Ortsentwicklung der Dorflage Groß Bengerstorf konzentrierte sich auf die Bebauung entlang des Beckendorfer Weges, der Dorfstraße und der Straße Zölkower Weg. Hier haben sich zwei Schwerpunkte der baulichen Entwicklung auf der Grundlage der seit 1998 gültigen Abrundungssatzung

herausgebildet. An investiven Maßnahmen seitens der Gemeinde wurde der Beckendorfer Weg neu hergerichtet und der Knoten Beckendorfer Weg/Dorfstraße als Ortsmitte neu gestaltet. Die tatsächlich vorhandene Bebauung wurde per Luftbildauswertung auf die Flurkarten übertragen.

Charakteristisch für die Ortslage ist eine „Zweiteilung“ des Dorfes. Der alte Ortskern mit seinen größeren Hoflagen umfasst die Gebäude an der Dorfstraße und am Beckendorfer Weg. Die nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Hofstellen sind für Wohnzwecke umgenutzt und ergänzt. Im Beckendorfer Weg und in der Dorfstraße sind in den letzten 5 Jahren einige Neubauten entstanden. Im Beckendorfer Weg werden die zum Innenbereich zählenden Grundstückstiefen um ca. 5 m bis 10 m zurückgenommen. Die Bereiche südlich der Dorfstraße werden klargestellt. In den Geltungsbereich einbezogene Ergänzungsflächen sind in Bautiefe und dem Maß der baulichen Dichte dem Ortsbild angepasst. Grundsätzlich wird eine Binnenverdichtung des Bestandes angestrebt. Unter Binnenverdichtung ist nicht eine Aufteilung und eine Bebauung von Grundstücken um ca. 600 qm zu verstehen, die eher kleinstädtischen Charakter hätte. Eine gewisse ländliche Großzügigkeit der Grundstücke soll gesichert bleiben. Deshalb sind für die gekennzeichneten Ergänzungsflächen Mindeststraßenbreiten von 25 m pro Grundstück festgesetzt.

Auf Ergänzungsflächen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB für eine mögliche Bebauung östlich der Straße am südlichen Ortseingang (Flurstück 86/3, Flur 2) wird verzichtet. Hier wird dem Antrag der Eigentümer gefolgt, die das Flurstück keiner Bebauung zuführen wollen. Über eine mögliche Siedlungsentwicklung, die dann im Rahmen des Instrumentes eines einfachen Bebauungsplanes zu lenken sein wird, kann zu einem späteren Zeitpunkt sowohl für diese Fläche als auch für die Flächen nördlich am „Zölkower Weg“ entschieden werden. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde sind diese künftigen Bauflächen bereits dargestellt. Die in der Abrundungssatzung aus dem Jahre 1998 einbezogenen Flurstücke 13/2, 18/1 und 18/2 (alle Flur 2) werden wieder in den Geltungsbereich einbezogen und sind nach aktueller Rechtslage als Flächen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB zu ergänzen. Diese Flächen sollen einer Bebauung zugeführt werden.

Der historische Kern der Ortslage Groß Bengerstorfs wird durch einen Taleinschnitt von der jüngeren Bebauung, die in der Flur „Bollstücken“ entstand, landschaftlich getrennt. Der Siedlungsteil „Am Stützpunkt (heute Zölkower Weg)“ ist nach 1949 entstanden. Hier stehen vornehmlich Einfamilienhäuser mit rückwärtig liegenden Nutzgärten, zum Teil mit Kleintierhaltung. Dies ist dort eine typische Siedlungsstruktur, die erhalten bleiben soll. Der baulich vorgeprägte Teil dieses Bereiches wird klargestellt. Das Flurstück 32 (Flur 2) das über den Zölkower Weg erschlossen ist und bereits in der Abrundungssatzung aus dem Jahre 1998 enthalten ist, verbleibt als Ergänzungsfläche nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB.

Mit dem so definierten Geltungsbereich ist der Neubau von ca. 9 Wohngebäuden im Ortsteil Groß Bengerstorf möglich.

3. Angaben zum Bestand

Die Bebauung von Groß Bengerstorf erstreckt sich auf den höher gelegenen, plateauartig geformten Flächen der recht bewegten Sanderlandschaft nordöstlich der Schaale. Der deutliche Taleinschnitt zwischen den Ortslagen markiert den Lauf eines kleinen Nebenzufusses der Schaale. Die Tal- und Hangflächen der Ortslage sind als Grünland bewirtschaftet. Im Ort liegt dort auch ein Feuerlöschteich. Die Tal- und die dazugehörigen Hangflächen sind von Bebauung freizuhalten. Dies ist auch im Flächennutzungsplan der Gemeinde vorgesehen.

Die Ortslage verfügt über einen schönen alten Baumbestand, der den Beckendorfer Weg, die Dorfstraße und die alten Hoflagen landschaftlich prägt. Der jüngere Teil um den Zölkower Weg ist durch bewirtschaftete Gärten mit Nutzgehölzen geprägt. Der das Ortsbild prägende Gehölzbestand bleibt erhalten und ist zu schützen.

In den Geltungsbereich der Satzung werden baulich genutzte und baulich vorgeprägte Flächen sowie zur Ergänzung der Ortslage geeignete Einzelgrundstücke einbezogen. Die einbezogenen Flächen sind zum Teil an den äußeren Grenzen mit Gehölzen bestanden. Werden diese Grundstücke baulich genutzt, so ist der Gehölzbestand zu erhalten.

4. Beschreibung der nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 einbezogenen Grundstücke

Die am Beckendorfer Weg und am nördlichen Ortsausgang (Sandweg) einbezogenen Flächen sind Bestandteil der aufzuhebenden Satzung aus dem Jahre 1998 und verbleiben im Geltungsbereich der neuen Satzung. Mit der Einbeziehung dieser Flächen wird der westliche Ortsrand, d.h. die Bebauung westlich der Lindenstraße geschlossen. Die Feldsteinmauern am Beckendorfer Weg sollen bei einer Bebauung der Grundstücke erhalten bleiben. Für die künftigen straßenseitigen Anrainer wird eine Mindestgrundstücksbreite von 25 m festgesetzt. Am nördlichen Ortsausgang bleibt das Flurstück 13/1 (Flur 2) mit einbezogen. Das Flurstück liegt innerhalb eines baulich vorgeprägten Bereiches. Die Ortslage schließt dort mit der nördlich des Grundstücks verlaufenden Hecke ab. Am Sandweg werden die Flurstücke 18/1 und 18/2 (Flur 2) in einer Tiefe von 27 m einbezogen.

Am Zölkower Weg werden die nördlichen Anteile der bereits bebauten Grundstücke 33, 34, 35 und 36 (Flur 2) nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Hier wird zu gegebener Zeit über einen einfachen Bebauungsplan die städtebauliche Entwicklung zu regeln sein. Die Grundstücke sind von Norden über den dort verlaufenden Weg zu erschließen. Sie werden heute als Nutz- oder Ziergarten genutzt. Mit einbezogen wird der nördliche Teil des Flurstückes 32 (Flur 2), der direkt über den Zölkower Weg zu erreichen ist.

Die vorhandene Bebauung endet östlich mit einem Wendeplatz. Von einer Einbeziehung der Flurstücke um diesen Wendeplatz wird abgesehen, da sich dann die Bebauung weiter in die offene Feldmark erstrecken würde. Dies ist kein städtebauliches Ziel der Gemeinde.

5. Ausgleichsmaßnahmen für die gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB ergänzten Flächen

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der baulichen Eingriffe sind auf den jeweiligen Grundstücken vorzunehmen. Hier ist auf den gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB einbezogenen Flächen pro 50 qm künftig für bauliche Zwecke in Anspruch genommene Grundstücksfläche je einen Laubbaum der unten angegebenen Artenauswahl und Größe oder 5 m Hecke der nachstehend angegebenen Artenauswahl und Größe zu pflanzen.

Artenauswahl und Größe von Laubbäumen:

Stieleiche, Esche, Ulme, Rotbuche, Blutbuche, Linde, Bergahorn, Feldahorn, Birke oder heimische Obstbäume als Hochstämme. Die Laubbäume als Einzelbäume müssen die Größe (Stammumfang 18/20), 3 x verpflanzt aufweisen. Obstbäume müssen die Größe (Stammumfang 10/12), 3 x verpflanzt aufweisen.

Artenauswahl und Größe bei Heckengehölzen:

Weißdorn, Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn, Liguster, Schlehdorn, Weiden und Heckenrosen (dabei ist auch eine bunte Hecke möglich). Die Heckengehölze müssen eine Mindestgröße von (125/150 Höhe in cm) 2 x verpflanzt aufweisen.

6. Art der Bebauung – Maß der baulichen Nutzung

Für die gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 einbezogenen und gekennzeichneten Bereiche wird in Anlehnung an die vorhandene Ortstruktur und bauliche Dichte eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Die Bebauung hat eingeschossig und in offener Bauweise zu erfolgen. Die äußere Gestalt der Gebäude ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach dem Einfügungsgrundsatz zu beurteilen. Flachdächer für Hauptgebäude und grellfarbene, bunte Dacheindeckungen sind in der Ortslage nicht vorhanden und werden auch nicht erwünscht.

Für die Bebauung wird festgesetzt, dass straßenseitig die künftige Grundstücksbreite mindestens 25 m betragen muss. Im Einzelfall, wenn beispielsweise die sinnvolle Aufteilung eines Flurstückes nur mit geringfügiger Unterschreitung möglich wäre, sind Unterschreitungen bis zu 10% möglich. Ziel dieser Festsetzung ist der Erhalt der gelockerten Bauweise in der Ortslage.

7. Hinweise

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege macht auf die in Groß Bengerstorf vorhandene Baudenkmale aufmerksam und weist darauf hin, dass für Änderungen dieser Baudenkmale und auch Änderungen in der unmittelbaren Umgebung (Umgebungsschutz) die Untere Denkmalschutzbehörde einzuschalten ist (gesonderte denkmalrechtliche Genehmigungen sind einzuholen). Folgende Baudenkmale sind in Groß Bengerstorf eingetragen:

- Backsteinhaus, Wohn- und Wirtschaftshaus Dorfstraße (o.N.)
- Scheune, Dorfstraße 13 (alt: Dorfstr. 3)
- Hallenhaus, Scheune, Hof 13, Dorfstraße 21 (Alt: Dorfstr. 7)
- Hallenhaus, Beckendorfer Weg 11 (alt: Lindenstraße 34)
- Büdnerei, Sandweg 1 (alt: Lindenstraße 33)
- Hofanlage mit Hallenhaus, Feldsteinmauer, Scheune, Nebengebäude und Hopfpflasterung Dorfstr. 20 (alt: Lindenstraße 36)
- Bauernhaus Zölkower Weg 2 (alt: Am Stützpunkt 11)

Weiterhin weist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege auf mehrere Bodendenkmale in Groß Bengerstorf hin, die in den Unterlagen mit der Farbe „blau“ gekennzeichnet sind. Für Veränderungen im Bereich dieser Bodendenkmale sind Genehmigungen des Landesamtes einzuholen. Eines davon liegt südlich auf dem Flurstück 85, Flur 2 (siehe Anlage).

Weiterhin weist der Kreis Ludwigslust auf eine Altlastenverdachtsfläche im Bereich Zölkower Weg hin. Die Fläche ist als S 37 in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Bengerstorf, den

06.12.2007

